

GENEHMIGUNG

Gemeinde Grossaffoltern

Teilrevision der Ortsplanung

schwarzer Text: An MBR redaktionell angepasster materiell unveränderter Inhalt
roter Text: An BMBV formell angepasster materiell unveränderter Inhalt
roter Text/gelb hinterlegt: (Materielle) Änderung / Ergänzung aufgrund der Teilrevision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan (Ausscheidung Ortsbildschutzperimeter und Verkehrsflächen)
- Zonenplan Landschaft (Ausscheidung Gewässerräume und Umsetzung Naturgefahren)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2023

Impressum

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Grossaffoltern

Auftragnehmerin:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Danielle Arm, Raumplanerin BSc
Niklaus Fahrländer, MLaw, Rechtsanwalt

Inhalt

0	Einführung	6
1	Geltungsbereich	9
111	Sachlich	9
112	Räumlich	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn- und Mischzonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	15
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
231	Gartenbauzone (GBZ)	16
232	Hofstattzone (H)	16
233	Verkehrsfläche	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
242	Weilerzonen: Zweck	18
243	Weilerzonen: Nutzung	18
244	Weilerzonen: Einschränkungen	19
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	20
	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20
311	ZPP a «Holleracker-Feld»	20
312	ZPP b «Lehn-Moosmatt»	21
313	ZPP e «Gewerbezone Vorimholz»	22
314	ZPP g «Sägerei-Areal»	24
315	ZPP h «Stygacher»	26
316	ZPP i «Hauert, Grossaffoltern»	27
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	28
321	Überbauungsordnungen (UeO)	28
4	Qualität des Bauens und Nutzens	29
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	29
411	Gestaltungsgrundsatz	29
412	Bauweise, Stellung der Bauten	30
413	Fasadengestaltung	30
414	Dachgestaltung	30
415	Aussenraumgestaltung	32
416	Terrainveränderungen, Stützmauern	33
417	Reklamen und Plakatierung	33
418	Gestaltungsspielraum	34
42	Qualitätssicherung	34
421	Fachberatung	34
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	35
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	35
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	36
51	Ortsbildpflege	36
511	Ortsbildschutzperimeter	36
52	Pflege der Kulturlandschaft	37

	521	Baudenkmäler	37
	522	Historische Verkehrswege	37
	523	Archäologische Schutzgebiete	37
	524	Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer	38
53		Schutz der naturnahen Landschaft	39
	531	Allgemeine Bestimmungen	39
	532	Unterhalt, Pflege und Kontrolle	40
	533	Hecken, Feld- und Ufergehölze	40
	534	Naturwiesen	41
	535	Gruben und Rohbodenflächen	41
	536	Geschützte Bäume, Fällbewilligung	42
	537	Zuständigkeit der Baukommission	42
54		Massnahmen	43
	541	Ersatzmassnahmen	43
	542	Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft	43
55		Bauen in Gefahrengebieten	44
	551	Bauen in Gefahrengebieten	44
6		Verschiedene Bestimmungen	46
	611	Strassen: Detailplanpflicht	46
	612	Strassenabstände	46
	613	Parkierung	46
7		Straf- und Schlussbestimmungen	47
	711	Widerhandlungen	47
	712	Inkrafttreten	47
		Genehmigungsvermerke zur Gesamtrevision 2008	49
		Genehmigungsvermerke zur Teilrevision	50
A11		Terrain und Nutzung	51
	A111	Massgebendes Terrain	51
	A112	Anrechenbare Grundstücksfläche	51
	A113	Geschossflächenziffer oberirdisch	52
A12		Gebäude und Gebäudeteile	52
	A121	Projizierte Fassadenlinie	52
	A122	Unterirdische Bauten	52
	A123	Unterniveaubauten	53
	A124	Vorspringende Gebäudeteile	53
A13		Gebäudemasse	54
	A131	Gebäudelänge und -breite	54
	A132	Traufseitige Fassadenhöhe / Fassadenhöhe Attika	55
	A133	Kniestockhöhe	56
	A134	Oberer Referenzpunkt bei den Höhenmassen	57
	A135	Geschosshöhe	57
	A136	Attikageschoss	58
A14		Bauabstände	59
	A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	59
	A142	Kleiner Grenzabstand (kA)	59
	A143	Grosser Grenzabstand (gA)	59
	A144	Gebäudeabstand	60
	A145	Böschungen, Stützmauern	61
	A146	Gewässerraum	62

Anhang A3: Zivilrechtliche Abstände gegen- über Grundstücksgrenzen	63
A311 Feste Einfriedungen Grünhecken	63
A312 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	63
Anhang A4: Messweise der Pflanzabstände von Strassen	64
A411 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	64
A412 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	64
A413 Feste Einfriedungen und Grünhecken	64
Anhang A5: Abkürzungen	65
Anhang A6: Fundstellen übergeordneten Rechts	67

0 Einführung

Kommentar:

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Grossaffoltern bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (z.B. verschiedene Bauzonen, Landwirtschaftszonen) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Weiter legt der Zonenplan Ortsbildschutzperimeter und dort wo Bauzonen an Wald grenzen, die Waldgrenzen fest. Der Zonenplan weist auf die erhaltens- oder schützenswerten Baudenkmäler sowie auf Gewässer und Wald hin.
Zonenplan Landschaft	Der Zonenplan Landschaft bezeichnet grundeigentümmerverbindlich die Naturgefahren, archäologische Schutzgebiete, Naturwiesen, Hecken/Kleingehölze, Gruben/Rohbodenflächen, Naturobjekte, archäologische Fundstellen, historischen Verkehrswege und scheidet die Gewässerräume aus. Weiter verweist der Zonenplan auf bestehende Festlegungen des übergeordneten Rechts wie Wald, Kantonale Naturschutzgebiete etc.
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen das gesamte Gemeindegebiet ab.
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert unter anderem die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; usw.
	Ein weiteres Beispiel des übergeordneten Rechts von welchem die Gemeinde keine abweichende Regelung trifft, sind die Strassenabstände. In Abweichung von Art. 80 SG gilt von selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von 2.0 m. (vgl. Art. 612)	Strassenabstände nach Art. 80 SG <ul style="list-style-type: none">• Kantonsstrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m• Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m
	Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Besondere Strassenabstände gelten für Einfriedungen, Pflanzungen (vgl. dazu auch Anhang A311) und für Strassenreklamen ist zudem Art. 56 SV zu beachten.
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB
	Das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht sind im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der	Vgl. Art. 7 BewD.

	<p>Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
<p>Besitzstandsgarantie</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (z.B. in Art. 212).</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>Das BR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 418</p>
<p>Mehrwertausgleich</p>	<p>Der Mehrwertausgleich richtet sich nach Art. 142 ff BauG.</p>	
<p>Zuständigkeiten</p>	<p>Die Zuständigkeiten sind, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Grossaffoltern festgelegt.</p>	

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

Das BR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321) und im Strassen- und Wegreglement.

112 Räumlich

Das BR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn- und Mischzonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	ES = Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	² – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen ¹ – stille Gewerbe – ES II	Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in der Dorfzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.
Dorfzone	D	³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen ¹ – stille und mässig störende Gewerbe – Dienstleistung – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe – Reine Lagerbauten sind untersagt – ES III	Als mässig störende Gewerbe gelten in der Regel z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.
Arbeitszone	A	⁴ – Arbeitsnutzungen	In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, wie insbesondere Gewerbe, Dienstleistung wie Büros, Arztpraxen, Restaurants aber auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen

- Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.
- ES IV

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe auch Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse ^{*4)}:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk.	KA ^{*4)} (m)	gA ^{*4)} (m)	GH Fh tr ^{*1)} (m)	GL ^{*4)} (m)	VG	AZ	
Wohnzone 1	W1	4.0	9.0	4.5 5.0	18.0	1	0.30	KA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang Art. A142)
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	6.0 7.5	24.0	2	0.45	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang Art. A143)
Dorfzone	D	4.0	8.0	7.5 8.0	30.0	2	0.55	Fh tr: traufseitige Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV, vgl. Anhang A132)
Arbeitszone	A	*2)	*2)	13.0 13.5 ^{*3)}	–	–	–	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV, vgl. Anhang A131)
								VG: Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

^{*4)} Mehrlängen-, resp. Mehrbreitezuschlag vorbehalten

^{*1)} Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5%) für die traufseitigen Fassaden
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 %) ohne Attikageschoss für alle Fassaden.

Bei Gebäuden mit Flachdach und Attikageschoss gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile zusätzlich eine Fassadenhöhe Attika. Diese berechnet sich aus der in der jeweils betroffenen Zone geltenden Fh tr plus 2.5 m.

^{*2)} gegenüber Wohn- und Dorfzone 100 % der realisierten Fh tr, gegenüber anderen Zonen 50 % der realisierten Fh tr;

^{*3)} In der Arbeitszone Chalthebrünnen Fh tr: 8.0 m.

^{*4)} Für Gebäude mit Anbauten gilt eine um das Mass des Anbaus, jedoch um max. 4 m grössere Gebäudelänge. Werden zwei Gebäude mit Anbauten verbunden, gilt eine um 50% erhöhte Gebäudelänge. Voraussetzung für diese Erhöhung ist die Einhaltung eines Gebäudeabstandes von 8 m.

Attikageschoss vgl. Art. 212 Abs. 7 Bst. I

Vgl. Art. A131.

Eine Reduktion des Gebäudeabstands nach Art. A144 ist nicht anwendbar.

In der W2 wird bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkant Flachdach gemessen, wobei die zusätzliche Brüstung maximal 1.1 m betragen darf.

Erweiterte Besitz-
standsgarantie

² Sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, dürfen Hauptgebäude die vor Inkrafttreten dieses Reglements (5. November 2008 inkl. Teilrevision 2020) in der Bauzone erstellt worden sind, innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens ungeachtet der baupolizeilichen Masse vollständig ausgebaut und umgenutzt werden, sofern keine schützenswerten privaten oder öffentlichen Interessen, insbesondere solche des RPG, beeinträchtigt werden.

Es sind alle öffentlichen Interessen in Betracht zu ziehen, insbesondere Gesundheitsvorschriften, Verkehrssicherheit, Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätze denkbar

Grenz- und Gebäudeabstände

³ Bauten, die das **massgebende Terrain** an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den **An- und Kleinbauten** oder den **kleinen Gebäuden** nach Abs. 5 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände nach Abs. 1 zu wahren.

Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenz- und Gebäudeabstand einhalten müssen.

Hangzuschlag

⁴ Bei Bauten am Hang ist **ausser auf der Bergseite folgende** Mehrhöhe (Fh tr) gestattet:
 – Beträgt die Neigung 10 bis 20 %: 1.0 m
 – **Beträgt die Neigung mehr als 20 %:** 2.0 m

Die Neigung wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

Kleine Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse:
 a) Als **kleine Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile** gelten Bauten, welche die folgenden Masse einhalten:
 – **anrechenbare Gebäudefläche:** max. 40 m²
 – **Fh tr:** max. 4.0 m
 Es gilt ein Grenzabstand von: mind. 4.0 m

Kleine Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten, müssen, wenn sie die maximal zulässige Gebäudefläche und traufseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten, allseitig höchstens einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.

An- und Kleinbauten

b) Als **An- und Kleinbauten** gelten Bauten, welche die folgenden Masse einhalten:
 – **anrechenbare Gebäudefläche:** max. 60 m²
 – **Fh tr:** max. 4.0 m
 Es gilt ein Grenzabstand von: mind. 2.0 m

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
 An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.

Vorspringende Gebäudeteile	<p>c) Als vorspringende Gebäudeteile gelten Gebäudeteile, welche die folgenden Masse einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts maximal: 50 % – Mass über die Fassadenflucht: max. 3.0 m <p>Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.2 m in den grossen oder kleinen Grenzabstand ragen.</p>	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep- pen, Laderampen, Balkone jeder Art. Sie dürfen auch abgestützt sein. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vor- bauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustim- mung des Nachbarn müssen sie so- mit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze auf- weisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p> <p>Gebäudeteile, welche die Dimensio- nen der vorspringenden Gebäude- teile überschreiten, haben die Grenzabstände einzuhalten.</p>
Abgrabungen	<p>d) Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenein- fahrten auf einer Gebäudeseite, deren Breite insge- samt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betra- gen, werden bei der Ermittlung der bei der Fassa- denhöhe traufseitig nicht angerechnet. Im Normbe- reich liegende Kellertreppen, Lichtschächte oder unter dem massgebenden Terrain liegende Haus- zugänge, die das Erscheinungsbild der Fassade nicht wesentlich verändern, gelten nicht als Abgra- bungen.</p>	
Unterniveaubau- ten	<p>e) Als Unterniveaubauten gelten Bauten, welche die folgenden Masse einhalten:</p> <p>In der Ebene (Neigung weniger als 10%)</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Mittel max. 1.2 m über dem massgebenden Terrain zulässig – höchstens eine Fassade vollständig frei gelegt <p>Am Hang (Neigung mehr als 10%):</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Mittel max. 1.5 m über dem massgebenden Terrain zulässig – höchstens eine Fassade vollständig frei gelegt <p>Es gilt ein Grenzabstand von: mind. 1.0 m</p> <p>Für freigelegte Fassade, Zugang oder Zufahrt gilt: kleiner Grenzabstand</p>	<p>Vgl. Art. 6 BMBV und Art. A123</p>
Unterirdische Bauten	<p>f) Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von: mind. 1.0 m</p>	<p>Vgl. Art. 5 BMBV und Art. A122</p>
Schwimmbecken		

g) Fix installierte Schwimmbecken haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

Parkplätze, private Wege etc.

h) Parkplätze und private Wege haben einen Grenzabstand von 50 cm einzuhalten und sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung, noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse (Taufwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr) auf die Nachbargrundstücke entstehen.

i) **Vollgeschosse** sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der **Unter-, Dach- und Attikageschosse**.

- Als Untergeschoss gelten Geschosse, welche die folgenden Masse einhalten:
 - ~~OK darüberliegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 0.6 m über die Fassadenlinie hinausragend, wobei Abgrabungen nach Bst. d hier vor nicht angerechnet werden.~~
 - **In der Ebene (Neigung weniger als 10%)** vertikal gemessen im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragend.
 - **Am Hang (Neigung mehr als 10%)** vertikal gemessen im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragend.
- Als Dachgeschoss gelten Geschosse, welche die folgenden Masse einhalten:
 - zulässige kleine **Kniestockhöhe** maximal 1.4 m
 - zulässige grosse **Kniestockhöhe** maximal 3.9 m

Vgl. Art. 19 BMBV, Art. A123 gilt sinngemäss. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Vgl. A133

- Als Attikageschoss gelten Geschosse, welche die folgenden Masse einhalten:
- **Rücksprung von mindestens 2.0 m auf mindestens einer ganzen Fassade**
 - **Die Geschossfläche der Attika darf maximal 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.**
 - Max. Geschosshöhe: **3.5 m**
 - Auf der Attika sind nur **technisch bedingte Dachaufbauten** gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.5 m über Oberkant Attika.

Dächer von Attikageschossen sind nicht begehbar und dürfen keine fix installierte Absturzsicherung aufweisen.

Massgebend ist die Fläche innerhalb der Fassadenfluchten des darunterliegenden Vollgeschosses

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Allgemeine Bestimmungen ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. **Andere Nutzungen sind zulässig, sofern sie in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und untergeordnet sind.** Bestehende Bauten mit einer **weitergehenden** anderen Nutzung, dürfen nur unterhalten werden.

Einzelne ZÖN ² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZÖN A Parkplatz Bahnhof Suberg	Bestehend; Einpassung in SBB-Anlage, Überbauung nach den baupolizeilichen Massen der Arbeitszone.	III
ZÖN B Schulanlage Suberg	Bestehend; für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.	III
ZÖN C Schulanlage Ammerzwil	Bestehend; für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.	III
ZÖN D Werkhof, Notschlachtkloak, Sonderabfallsamm- lung	Bestehend; für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.	IV
ZÖN E Schulanlage Grossaffoltern	Bestehend; Im westlichen Bereich Ergänzung Werkhof möglich, Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.	III
ZÖN F Friedhof	Bestehend; Erlaubt ist eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes durch zusätzliche Gräberfelder und wenn nötig kleinen Zweckbauten kleine Gebäude sowie An- und Kleinbauten. Der Gebäudeabstände innerhalb der ZÖN F muss nicht eingehalten werden.	II

ZöN G Schulanlage Vorimholz mit Buswendeschlaufe	Bestehend; für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.	III
ZöN H Kirche, Pfarrhaus	Bestehend; Sämtliche Veränderungen an Gebäuden und Anlagen (inklusive Baumbestand und Bepflanzung) sind bewilligungspflichtig. Für Änderungen ist die Zustimmung der kant. Denkmalpflege einzuholen beizuziehen.	III

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Gartenbauzone (GBZ)

¹ In der Gartenbauzone sind folgende Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Gartenbau, insbesondere die Aufzucht und Haltung von Pflanzen sowie die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen
- b) Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln sowie die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen

² Für Bauten und Anlagen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) **traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr):** 6.5 m
- b) **Anzahl Vollgeschosse (VG):** 2
- c) Grenzabstand (kA und gA) 50% der realisierten **Fh tr**
- d) alle anderen baupolizeilichen Masse wie Gebäudelänge oder Nutzungsmass unbeschränkt

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

232 Hofstattzone (H)

¹ Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere, siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstammobstbäume sind zu erhalten, respektive durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

² Tierhaltung, Weidgang, Gärten sowie für diese Zwecke bestimmte Bauten und Anlagen mit maximalem Ausmass von 20 m² **anrechenbare Gebäudefläche** und einer maximalen **Fh tr von 3.0 m** sind zugelassen. Der Zusammenbau ist nicht gestattet.

233 Verkehrsfläche

¹ Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. **Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sogenannte ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.**

² Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Wohnbauten W2
- **andere Bauten, wie Ökonomiebauten, standortgebundene nicht landwirtschaftliche Bauten** A
- Hochsilobauten:
 - traufseitige Fassadenhöhe:** max. **15.0 22.0** m
 - Grenzabstand:** min. 3.0 m
 - Gebäudeabstand zu Gebäuden auf Nachbargrundstücken:** min. 6.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche:** max. 30 m²

³ **Hochsilobauten und dergleichen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren (Standort, Höhe, Farbwahl, Silhouettenwirkung beachten).**

⁴ Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

⁵ Ablagerungs- und Deponiestellen sowie der Abbau von Bodenmaterial ist untersagt.

242 Weilerzonen: Zweck

¹ Die Weilerzone bezweckt die massvolle Nutzung bestehender Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Veränderungen im Aussenraum haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. ~~Zonenkonforme neue Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone zulässig. Standortgebundene~~ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone. ~~Neubauten sind nicht zugelassen~~ (Art. 33 RPV, kant. Richtplan Massnahmenblatt A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmege-suche durch die Abteilung Bauen des AGR).

243 Weilerzonen: Nutzung

¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

² Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden ~~Bruttogeschossfläche Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen (nach SIA SN 504 416)~~ gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit der Rechtsänderung vom 1. Juli 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden an die maximal zulässige Erweiterung angerechnet. An- und ~~Kleinbauten~~ für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

³ Neue ~~Klein- und~~ Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 242 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 242 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein

An- und Kleinbauten vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. a BR

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

244 Weilerzonen: Einschränkungen

¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

² Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

³ Falls Obstbäume, Hofstätten, standortheimische Bäume und Sträucher gerodet werden müssen, sind diese zu ersetzen.

⁴ Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone sowie die in der Landwirtschaftszone zulässigen Geruchs- und Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV).

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).

311 ZPP a «Holleracker-Feld»

Planungszweck

¹ Die ZPP a «Holleracker-Feld» bezweckt:

- die Sicherstellung einer gut gestalteten Überbauung sowie von gemeinschaftlichen Anlagen
- eine rationelle Erschliessung
- die tatsächliche und optische Verstärkung und Sicherung des Trenngürtels zwischen den beiden Ortsteilen Grossaffoltern und Vorimholz
- die Gestaltung des Dorfrandes als Übergang zur offenen Landschaft
- den sparsamen Umgang mit der Landreserve sparsam (verdichtete Bauweise);
- soweit erforderlich, die Durchführung von Grenzbereinigungen / Landumlegungen
- das Erstellen von gemeinschaftlichen Anlagen für Heizung, Zivilschutz, Abstellplätze, Spielplätze usw.

Basierend auf der ZPP a «Holleracker-Feld» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).

Art der Nutzung

² Wohnen nach den Bestimmungen der Wohnzone (Art. 211 Abs. 2) mit Gemeinschaftsanlagen
Der ganze Bereich ist als reine Wohnzone W2 mit Gemeinschaftsanlagen zu nutzen.

Mass der Nutzung

³ – GFZo: 0.60

(ZPP bisher und UeO: AZ min. 0.35, max. 0.5)

– Für Wohnbauten ist eine zweigeschossige Bauweise mit zwei Vollgeschossen zwingend.

Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Gestaltung des Dorfrandes als Übergang zur offenen Landschaft — Durchsicht und Aussicht auf die Alpen sind innerhalb der Überbauung zu gewährleisten; — Für die Bewohner sind sowohl gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume wie geschützte Bereiche der Privatsphäre zu gestalten.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung muss etappenweise vollzogen werden können. — Die interne Erschliessung darf keinen durchgehenden Motorfahrzeugverkehr erlauben. Für Fussgänger muss sie durchlässig sein. — An die Strasse Vorimholz - Feldgut dürfen nur Fussgängerverbindungen angeschlossen werden.
Hinweise	⁷ Gemeindeeigenes Land muss in erster Linie für Erschliessungs- und Gestaltungsbedürfnisse eingesetzt werden.

312 ZPP b «Lehn-Moosmatt»

Planungszweck	¹ Die ZPP b «Lehn-Moosmatt» bezweckt: — ein auf die spezifischen wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer Bevölkerung passendes Gewerbegebiet zu schaffen. Auf eine Arbeitsplatzvermehrung, Diversifikation und Bereitstellung von Raum für bestehende, einheimische lokale und regionale Betriebe mit ungenügenden Platz- bzw. ungünstigen Standortverhältnissen soll besonders geachtet werden; — eine das Land rationell nutzende Bebauung und Erschliessung des Gewerbegebietes — einen sparsamen Umgang mit der Gewerbelandreserve (mindestens zweigeschossige Bauweise); — das Entstehen von Überbauungen in der Form «Gewerbehof» zu fördern; — die Verkehrsverhältnisse auf, ab der und zur Hauptstrasse für den Orts- und Zubringerverkehr aller Kategorien mit besonderer Beachtung des Radfahrers sicher und umweltschonend zu gestalten.	Basierend auf der ZPP b «Lehn-Moosmatt» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).
Art der Nutzung	² Arbeiten nach den Bestimmungen der Arbeitszone	

(Art. 211 Abs. 4). Bestehende reine Wohnbauten können unter Wahrung des Bauvolumens über den reinen Unterhalt hinaus zur Verbesserung der Wohnverhältnisse auch ausgebaut werden.

Mass der Nutzung ³ – Überbauungsziffer: 60 %
~~– Grünflächenziffer: 15 %~~
 – ~~traufseitige Fassadenhöhe: 15.0 m~~

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ES IV

Nutzungsgrundsätze und Gestaltungsgrundsätze ⁵ – Reine Zwischenlagerhallen ohne direkten Handels- und Kundenverkehr sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind zulässig für Betriebe, die ihre Fabrikations- und Büroabteilungen anderswo in der Gemeinde führen, sowie für bereits in der Gemeinde ansässige Betriebe, die nur Einstell- oder Lagerhallen brauchen.

– Die Überbauung hat in der Regel mindestens zweigeschossig zu erfolgen. Erdgeschossige Anlagen im 1. Vollgeschoss sind für Betriebszweige zu reservieren, die aus fabrikationstechnischen, umschlagstechnischen oder statischen Gründen die ebenerdige Lage bedingen. Rein erdgeschossige Anlagen mit nur einem Vollgeschoss sollen die Ausnahme sein. Büro- und Wohnräume sind in Obergeschossen über dem 1. Vollgeschoss, Lager in Unterkellerungen Untergeschossen anzuordnen.

~~– Lagerplätze, Motorfahrzeugabstellflächen und Ähnliches sind örtlich so anzulegen, dass Einblicke von Bahn und Staatsstrasse aus durch Hochbauten unterbunden werden.~~

Erschliessungsgrundsätze ⁶ Die Anschlüsse an die Kantonsstrasse sind für den Orts- und Zubringerverkehr aller Kategorien sicher zu gestalten.

313 ZPP e «Gewerbezone Vorimholz»

Planungszweck ¹ Die ZPP e «Gewerbezone Vorimholz» bezweckt:

- die Gewährleistung Sicherstellung einer rationellen Überbauung und Erschliessung mit Etappiermöglichkeiten, unter
- die Berücksichtigung der empfindlichen Ortsrand- und Ortseingangssituation

Basierend auf der ZPP e «Gewerbezone Vorimholz» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).

Art der Nutzung	<p>² – Gewerbe und Dienstleistungen.</p> <p>Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <p>– Bei dreigeschossiger einer Bauweise mit drei Vollgeschosse kann das oberste Vollgeschoss und das Dach- oder Attikageschoss ohne Nachweis der Standortgebundenheit voll für Wohnzwecke genutzt werden, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und der Nachweis der erforderlichen Freiräume für Aufenthalt und Spiel erbracht werden kann.</p>
Mass der Nutzung	<p>³– Überbauungsziffer: 50 %</p> <p>Grünflächenziffer: 20 %</p> <p>– traufseitige Fassadenhöhe: 11.0 m <i>(bisher 10.0 m Gebäudehöhe)</i></p> <p>– Fassadenhöhe Attika: 13.5 m</p> <p>– Gebäudelänge: 40.0 m</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Die Überbauung ist bezüglich Stellung und Volumen der Bauten sorgfältig in die bestehende Siedlungsstruktur einzupassen zu integrieren. Busstation und Strassenraum sind in die gestalterischen Massnahmen einzubeziehen.</p> <p>– Der neue Ortsrand soll möglichst natürlich erscheinen, indem das Grün in die Arbeitszone hineingreift.</p>

314 ZPP g «Sägerei-Areal»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP g «Sägerei-Areal» bezweckt:</p> <p>die Festlegung der Erschliessung, der Gestaltung der Aussenräume sowie der Bauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Sicherstellung einer gut gestalteten Überbauung – eine rationelle Erschliessung 	<p>Basierend auf der ZPP g «Sägerei-Areal» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).</p>
Art der Nutzung	<p>² Wohnen und Gewerbe nach den Bestimmungen der Dorfzone (Art. 211 Abs. 3)</p> <p>Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Dorfzone.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung muss im Rahmen der Planung an einen sinnvollen Standort zugeteilt werden.</p>	
Mass der Nutzung	<p>³ – GFZo: 0.5</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die GFZo von 0.5 kann für <ul style="list-style-type: none"> a) spezielle Wohnbauformen (z.B. behindertengerechte Wohnungen, Alterswohnungen) mit entsprechendem Anteil an Gemeinschaftsräumen und ergänzendem Dienstleistungsangebot (z.B. Therapie- und Gruppenräume, Arztpraxis) b) sowie für Bauten mit Minergiestandard um maximal 0.2 überschritten werden – Die perimeterexternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ Die Überbauung ist bezüglich Stellung und Volumen der Bauten sorgfältig in das Ortsbild zu integrieren. Von Suberg kommend darf der Blick auf die Kirche und von Ammerzwil her der Ausblick in Richtung Friedhof nicht restlos verstellt werden. Es ist auf einen fließenden Übergang von den stehenden zu den liegenden Baukörpern zu achten. Flach- und Pultdächer sind zulässig. Der Gebäudestellung in der Strassengabelung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung des Strassenraumes ist in das Konzept des Tiefbauamts einzupassen. Der Schmidebach ist zu öffnen und dessen Gestaltung mit dem Gemeindeverband Lyssbach und dem Kreisoberingenieur III abzusprechen.</p>	
Beibezug von Fachinstanzen	<p>⁶ Die Überbauungsordnung entsteht in engem Kontakt und in rollender Planung mit den durch die Gemeinde</p>	

genannten Fachinstanzen (z.B. Heimatschutz, kant. Fachinstanzen).

Die Überbauungsordnung kann auch aus einem Wettbewerb, einer Parallelprojektierung einem Studienauftrag usw. hervorgehen.

315 ZPP h «Stygacher»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP h «Stygacher» bezweckt eine rationell erschlossene und gut gestaltete Wohnüberbauung mit Baulandumlegung.</p>	<p>Basierend auf der ZPP h «Stygacher» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>² Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.</p>	
Art der Nutzung	<p>² Wohnen nach den Bestimmungen der Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2)</p>	
Mass der Nutzung	<p>³ – kleiner Grenzabstand: 4.0 m In Abweichung dazu gelten im Sektor C die folgenden kleinen Grenzabstände: - im Norden 7.0 m - im Osten 15.0 m – grosser Grenzabstand: 8.0 m – traufseitige Fassadenhöhe: 7.5 m – Fassadenhöhe Attika: 10.0 m – Vollgeschosse: 2 – max. GFZo: - Sektor A min. 0.50, max. 0.65 - Sektor B min. 0.50, max. 0.75 - Sektor C min. 0.50, max. 0.65 – max. Gebäudelänge: - Sektor A 16 m - Sektoren B und C 24 m</p>	
Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung	<p>³ – Die Bauten sind in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Dachformen sind frei. – Die neue Im Falle einer oberirdischen Erschliessung sstrasse ist diese verkehrsberuhigt und mit einer Baumbepflanzung zu gestalten. – Entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 540 ist zur Gestaltung des Siedlungsrandes eine angemessene Bepflanzung sicherzustellen.</p>	
Weitere Bestimmungen	<p>⁴ Die Überbauungsordnung dient als Grundlage für die Baulandumlegung. Die Erschliessungskosten sind bei der Landzuteilung prozentual zu berücksichtigen.</p>	

316 ZPP i «Hauert, Grossaffoltern»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP i «Hauert, Grossaffoltern» bezweckt ein Gesamtkonzept für: die Nutzungsänderung auf dem im Zonenplan bezeichneten Teil der Parzelle Nr. 996 und Parzelle Nr. 1891 sowie die Einpassung neuer Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in eine schützenswerte Gebäudegruppe und einen empfindlichen Ortsrand.</p>
Art der Nutzung	<p>² – Auf Parzelle Nr. 996 werden die entsprechenden Gebäude (bestehendes Bauernhaus, Wagenschopf usw.) weiterhin landwirtschaftlich genutzt.</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Wohnstock (Gebäude Nr. 183a) kann als Verwaltungsgebäude dienen und darf stilgerecht umgebaut oder erweitert werden.– Der auf Parzelle Nr. 1891 bestehende schützenswerte Hauptbau (alte Gemeindeschreiberei) kann vollständig mit Dienstleistung und Wohnen genutzt werden. Bei einem Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen.– An geeigneter Stelle dürfen zudem Büros, Labors, Treibhäuser und Gärten errichtet werden sowie die nötige Anzahl (Besucher-) Parkplätze.– Die Erstellung neuer und reiner Wohnbauten ist hingegen ausgeschlossen.
Mass der Nutzung	<p>³ Die maximale Anzahl Vollgeschosse beträgt 2, die Gebäudelänge maximal 20.0 m.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Allfällige Neubauten müssen sich (insbesondere von der Hauptstrasse und aus südlicher Richtung gesehen) in jeder Beziehung möglichst unauffällig in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Aussenraum ist hofstattähnlich zu belassen oder entsprechend neu zu bestocken.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden Überbauungsordnungen und Sonderbauvorschriften bleiben gültig:

- Überbauungs- und Gestaltungsplan «Reuenberg» vom 19.07.1984
- Überbauungsplan «Mühlehole Kosthofe» vom 13.06.1985
- Überbauungsplan (Gehweg) «Bahnhof Suberg - Aebnit» vom 01.08.1985
- Überbauungsordnung «Bärenparzelle Bären-Areal» vom 27.09.1991
- Überbauungsordnung zur ZPP b «Lehn-Moosmatt» vom 18.05.1994
- Überbauungsordnung zur ZPP a «Holleracker-Feld» vom 03.08.2007
- Überbauungsordnung zur ZPP e «Gewerbezone Vorimholz» vom 29.04.2008, rev. 02.04.2014
- Überbauungsordnung zur ZPP g «Sägerei-Areal» vom 08.09.2008
- Überbauungsordnung ZPP h «Stygacher» vom 03.11.2014

Für die Überbauungsordnungen, die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	<p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Eigen- und Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 bis 416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung.</p>
Beurteilungskriterien	<p>² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	<p>Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f. Vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414, 415 und 417.</p>
Siedlungsrand	<p>³ Bei Bauten am Siedlungsrand müssen Bepflanzung und Terraingestaltung Landschaft und Siedlung sorgfältig verbinden.</p>	<p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15 ff. BewD).</p>

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51 (Ortsbildpflege)

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen sowie nach folgenden Grundsätzen zu richten:

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehört die Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 418 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

- a) Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zu stellen;
- b) An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen;
- c) Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.
- d) Im weitgehend überbauten Gebiet hat sich die Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

413 Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

² Dazu gehören u.a:

- die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

414 Dachgestaltung

¹ Dachformen und -materialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und

Auf Flachdächern ist eine Attika nach den näheren Vorschriften von Art. 212 zulässig.

Strassenbild einordnen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich zudem so in die Dachfläche einfügen, dass sie mit Gebäudevolumen und Fassadengliederung harmonisieren.

² Vorbehältlich Abs. 3 sind die Dachformen frei. Bei Sattel- und Walmdächern auf Hauptgebäuden ist eine Dachneigung zwischen 25° (a.T) und 45° (a.T) für die Hauptdachflächen erlaubt.

Das heisst die Dachformen für An- und Kleinbauten sowie für kleine Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile sind frei.

³ In der Wohnzone W1 sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei der Festlegung der Firstrichtung sind die umliegenden Bauten zu berücksichtigen.

⁴ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und dergleichen sind gestattet, wenn sie pro Ebene zusammen nicht mehr als einen Drittel der Länge der Fassade des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachaufbauten (ausgenommen Quergiebel und Kreuzfirste und Dachflächenfenster) müssen traufseitig mindestens 0.6 m von der Dachtraufe und giebelseitig mindestens 0.6 m von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Zudem dürfen sie nicht näher als 0.6 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Bei Bauinventarobjekten ist im Dach nur der Ausbau von einem Geschoss zulässig.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden.

Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Solaranlagen gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» Juni 2012. Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD. Auch baubewilligungsfreie Solaranlagen müssen mindestens eine Woche vor Installationsbeginn bei der Bauverwaltung gemeldet werden.

⁵ Die Glasflächen von Dachflächenfenstern dürfen maximal 1.0 m² gross sein. Die Rahmen sind in der Farbe des Daches zu halten.

⁵ Der in Abs. 4 festgelegte Drittel darf mit Dachflächenfenstern, Glaselementen als Eindeckung, Lichtbändern und Firstverglasungen überschritten werden, wenn von einer Fachberatung nach Art. 421 bestätigt wird, dass die Anforderungen nach Abs. 1 eingehalten werden. Die Rahmen sind in der auf die Farbe des Daches Farbe zu halten abzustimmen. Für Firstverglasungen gilt ein Randabstand ab Fassade und eine maximal zulässige Höhe in der Dachneigung gemessen von je 1.0 m.

415 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Falls möglich die Merkmale aufzählen, wie (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauerngärten und Obstbaumgärten im ISOS

Siehe auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

³ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; www.cps-skew.ch).

416 Terrainveränderungen, Stützmauern

¹ Bauten und Anlagen sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung, Staffelung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt.

² Terrinaufschüttungen dürfen in Gelände mit Neigung bis 10 % höchstens 1.0 m und in steilerem Gelände höchstens 1.5 m betragen (siehe Anhang B Ziffer 1). Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser, Höhenkote Kanalisationsleitung oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

³ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung sind bis 1.5 m Höhe zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie gestaffelt werden. Bei der Staffelung ist folgendes einzuhalten:

- maximal 1.5 m Höhe je Stützmauer
- die Stützmauern sind jeweils um das Mass ihrer Höhe von der darunterliegenden Mauerkrone zurückzusetzen
- die Rücksprünge sind zu begrünen

Ausgenommen sind bei Strassenbauten und Garagen-einfahrten in schwierigem Gelände, Unterführungen, Brücken oder ähnliche Bauten und Anlagen kann auf eine Staffelung verzichtet werden.

vgl. Art. A145

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

417 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbildschutzperimeter sowie bei Baudenkmalern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sogenannte Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 417 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition im Sinne von Art. 412 bis 417 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen (Ausnahme nach Art. 26 BauG).

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, zieht das zuständige Organ der Einwohnergemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

Fachleute – z.B. Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Einwohnergemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 537 in Verbindung mit der Gemeindeordnung beim Gemeinderat.

² Die Fachberatung formuliert insbesondere in den folgenden Fällen Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Dachflächenfenster, Glaselemente als Eindeckung, Lichtbänder und Firstverglasungen nach Art. 414 Abs. 5;
- Vorhaben in der Landwirtschaftszone.

Vgl. Art. 418 und Art. 511

Vgl. Ziffer 41

Vgl. Art. 511

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind nach Möglichkeit:

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern sind alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen; von dieser Pflicht ausgenommen sind Klein- und Anbauten nach Art. 212;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 21 Abs. 4 NSchG.

– gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

Als Hecken sind schmale, langezogene Bestockungen aus einheimischen Sträuchern, bei guter Ausbildung mit Krautsaum und oft auch mit Bäumen. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehört z.B. die Errichtung von Naturwiesen, Schwimmteichen, Tümpeln, Trockenmauern, etc.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzperimeter

¹ Die Ortsbildschutzperimeter sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Sie bezwecken das Erhalten, Pflegen und Weiterentwickeln der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile, Bausubstanzen und Freiräume und das massvolle und überlegte Einpassen von neuen, zeitgemässen Elementen.

³ Veränderungen sowie neue Bauten und Anlagen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. An die Gestaltung werden strenge Anforderungen gestellt.

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie im Zusammenhang mit ~~K~~ Objekten Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG sind sämtliche Veränderungen wie Fassaden – und Dachrenovationen an Gebäuden, Neugestaltungen von Hof- und Vorplätzen, wesentliche Änderungen von Baumbeständen und Gartenanlagen bewilligungspflichtig (vgl. Art. 7 Abs. 2 BewD). Es wird empfohlen, für Vorhaben im Ortsbildschutzperimeter frühzeitig eine Bauvoranfrage einzureichen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde zieht zur Beurteilung von Vorhaben im Ortsbildschutzperimeter eine Fachinstanz (z.B. Bauberater Berner Heimatschutz oder kantonale Denkmalpflege) bei.

⁵ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Gemeinde Grossaffoltern.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG;
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Tiefbauamt des Kantons Bern (für Grossaffoltern: Oberingenieurkreis IV).

523 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG)

524 Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

² Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Landschaft» innerhalb des Siedlungsgebiets als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Messweise: vgl. Anhang Art. A147 Art. 39 WBV: „Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen“.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und -unterhalts gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁴ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV und Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Allgemeine Bestimmungen

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten **ökologischen Landschaftsschutzgebieten (Naturwiesen, Hecken/Kleingehölze und Gruben/Rohbodenflächen)** bezwecken die Schonung der Lebensgrundlagen Boden und Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt, sowie die Schaffung eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG.

² In den **ökologischen Landschaftsschutzgebieten** sind untersagt:

- Das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standort-gebundene Zweckbauten und Anlagen bis maximal 40 m² Grundrissfläche.
- Das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern.
- Das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

³ In den **ökologischen Landschaftsschutzgebieten** gelten die nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen:

- Das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut, etc.
- Das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist.
- Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden.
- Das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke.
- Das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden.
- Die Anlage von Baum- und Pflanzschulen.
- Das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde Grossaffoltern und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

⁴ Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsver-

träge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über 5 bis 6 Jahre) und demjenigen der festgelegten, extensiven Nutzung. Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend. Über die Entschädigung und deren Umfang entscheidet der Gemeinderat.

⁵ Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen. Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz. Über die Entschädigung und deren Umfang entscheidet der Gemeinderat.

532 Unterhalt, Pflege und Kontrolle

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhaltung und zum zielgemässen Unterhalt der **ökologischen Landschaftsschutzgebiete**.

² Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.

533 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten **ökologischen Landschaftsschutzgebieten** umfassen Bestockungen wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Baumbestände. Sie sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden. Sie bezwecken im speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion und eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

Art. 27 Abs. 1 NSchG

Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG)

² Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von hinreichender Breite auszuscheiden. Über deren Umfang, Abgrenzung und Nutzung sowie über die Pflege der Gehölzstreifen entscheiden die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.

534 Naturwiesen

¹ Die bezeichneten **ökologischen Landschaftsschutzgebiete** umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Wiesen trockener oder feucht-nasser Standorte sowie magere Böschungen. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus die Erhaltung überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und das Erhalten selten gewordener, lokaler Lebensräume.

² Untersagt sind:

- Das Ausbringen von Kunstdünger, Klärschlamm und Gülle.
- Das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen.
- Das Abflämmen.

³ Für die zugelassene Bewirtschaftung gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien. Für Gehölze und Einzelbäume in diesem Schutzgebietstyp gelten die Bestimmungen in Art. 536.

535 Gruben und Rohbodenflächen

Die **ökologischen Landschaftsschutzgebiete** in den bezeichneten aufgelassenen Bodenabbaustellen bezwecken die Erhaltung seltener Lebensräume feuchter bis trockener Mager- und Pionierstandorte (z.B. für Reptilien, Amphibien, Insekten etc.). Ziel ist das Bewahren der besonderen Standortverhältnisse (mehrheitlich gut besonnte, offene und magere Rohböden mit lückiger Vegetation und Kleingewässern).

536 Geschützte Bäume, Fällbewilligung

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Bäume sind wegen ihrer vollausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Landschafts-, Orts- und Strassenbild geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene). Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

³ Die weiteren im Richtplan Landschaft bezeichneten, schützenswerten und erhaltenswerten Naturobjekte dürfen ersetzt werden, wenn dadurch der ökologische und/oder landschaftsästhetische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

⁴ Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der im Zonenplan und im Richtplan Landschaft bezeichneten Naturobjekte unterstützen.

537 Zuständigkeit der Baukommission

¹ Die Baukommission bearbeitet zuhanden des Gemeinderates die speziellen landschaftsschützerischen und ökologischen Fragen **in Zusammenarbeit mit der Gruppe Landschaft und stellt Antrag an den Gemeinderat.**

² Sie stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich Bezug von Spezialisten (wie Ökologe, Experten usw.) sowie bei bewilligungspflichtiger Veränderung (Auffüllungen, Abgrabungen, Entwässerungen, Bauten, Anlagen usw.) an geschützten Flächen und Naturobjekten.

³ Ihr obliegen im Weiteren:

- a) Der Vollzug und die Koordination der verbindlichen, landschaftspflegerischen Massnahmen.
- b) Die Sicherstellung der Finanzierung (Subventionsgesuche, Budget, Ausschüttung der Beiträge usw.).
- c) Die Umsetzung des Landschaftsrichtplanes.
- d) Die Erarbeitung und Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Siedlungsökologie.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

¹ Der Gemeinderat schliesst zulasten der Jahresrechnung mit den interessierten Grundeigentümern/Bewirtschaftern Verträge für die Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft ab.

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

² Der Gemeinderat regelt in Richtlinien die Voraussetzungen, Prioritäten und Beitragsleistungen gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, den Richtplan Landschaft und das Bauinventar.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind verbindlich im Zonenplan Landschaft sowie hinweisend im Zonenplan dargestellt.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Bereich mit mittlerer Gefährdung sind bei unüberbauten Parzellen(teilen) geeignete Objektschutzmassnahmen gegen die Wassergefahren vorzusehen.
- Parzelle Nr. 3012 (ZöN Schulhaus): Im durch geringe und mittlere Gefährdung überlagerten Bereich der Parzelle sind keine Untergeschosse zulässig. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind auf Basis des Vorhabens festzulegen.

- Parzellen Nrn. 3295 und 3473 (Weilerzone): Im durch geringe und mittlere Gefährdung überlagerten Bereich der Parzellen sind keine sensiblen Nutzungen zulässig. Im durch mittlere Gefährdung überlagerten Bereich der Parzellen sind keine Untergeschosse zulässig. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind auf Basis des Vorhabens festzulegen.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze);
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Planungsinstrument nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Für Basiserschliessungsstrassen der Einwohnergemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Einwohnergemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Planungsinstrument nach altem Recht: altrechtliche Pläne, die einst, bzw. und teilweise immer noch grundeigentümergebunden sind.

Nach Art. 614 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Strassenabstände

¹ Von selbständigen Fuss- und Radwegen gilt ein Strassenabstand von 2.0 m

² Im Übrigen gelten die Abstände nach SG.

613 Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Gestützt auf Art. 55 BauV kann die Einwohnergemeinde im Ortsbildschutzperimeter aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG

~~Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:
— Busse von max. Fr. 1'000.— für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
— Busse von max. Fr. 300.— für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.~~

712 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit der Teilrevision 2020 wird die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft geändert. Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

³ Der im Zonenplan bezeichnete Bereich «bedingte Einzonung nach Art 126c BauG» wird bedingt nach Art. 126c BauG eingezont:

- 1) Bernstrasse (Hauert): Wird mit der zonenkonformen Nutzung (Realisierung Betriebserweiterung) der «bedingten Einzonung nach Art 126c BauG» nicht spätestens innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser Bereich von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

- 2) Bernstrasse (Hauert Süd): Wird mit der Bebauung der «bedingten Einzonung nach Art 126c BauG» nicht spätestens innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser Bereich von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Genehmigungsvermerke zur Gesamtrevision 2008

1. Mitwirkung vom	14. Nov. – 13. Dez. 2005
2. Mitwirkung vom	11. Aug. – 8. Sep. 2006
Vorprüfung vom	9. Juli 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom	17. und 24. Aug. 2007
Publikation im Amtsblatt vom	22. und 29. Aug. 2007
Öffentliche Auflage vom	20. Aug. – 19. Sep. 2007

Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den
Gemeinderat am 8. Oktober 2007

Planungskorrektur beschlossen durch
den Gemeinderat am 5. November 2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde
am 30. November 2007

sig. sig.

Präsidentin Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Grossaffoltern,

sig.

Gemeindeschreiberin

**Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung
vom 5. November 2008
Amt für Gemeinden und Raumordnung**

sig.

Genehmigungsvermerke zur Teilrevision

Öffentliche Mitwirkung vom 6. Juli bis 6. August 2018
Vorprüfung vom 5. März und 2. Dezember 2019

Publikation im Amtsblatt vom 23. September 2020
Publikation im amtl. Anzeiger vom 25. Sept. und 2. Okt. 2020
Öffentliche Auflage vom 23. Sept. bis 23. Okt. 2020
Einspracheverhandlungen am 3. März 2021
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 1

Publikation im amtl. Anzeiger vom 22. und 29. Juli 2022
Öffentliche Auflage vom 22. Juli bis 22. August 2022
Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen 0

Publikation im amtl. Anzeiger vom 21. und 28. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom 21. Okt. bis 21. Nov. 2022
Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. April, 10. Mai 2021 und
9. Januar 2023

Beschlossen durch die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

Gemeindepräsident Sekretärin

Adrian Bühler Andrea Burri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Grossaffoltern,

Gemeindeschreiberin

Andrea Burri

**Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

A11 Terrain und Nutzung

A111 Massgebendes Terrain

Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV¹.

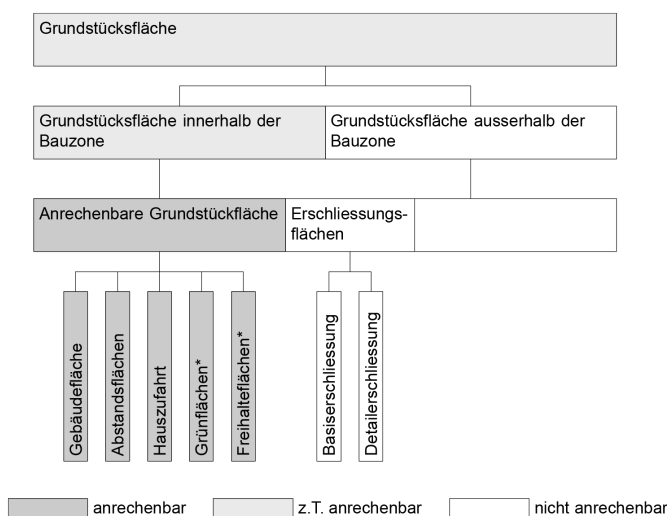
Art. 1 BMBV: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der BMBV.

Art. 26 BMBV: Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, nicht jedoch die Flächen der Basis- und Detailerschliessungsanlagen.

Verlangt die übergeordnete Gesetzgebung die Einhaltung einer minimalen GFZo gilt Art. 11c BauV.



¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011; BG 721.3.

A113 Geschossflächenziffer oberirdisch

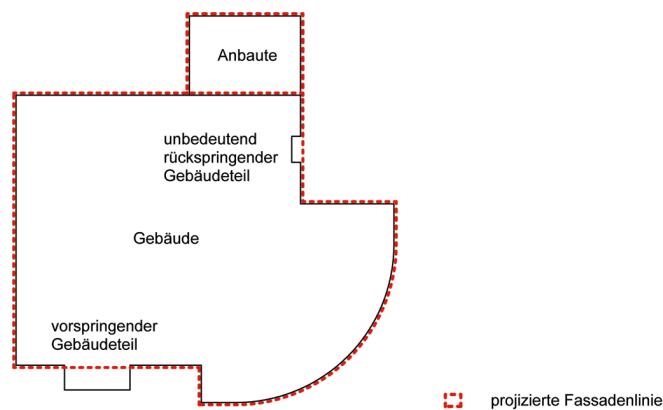
¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Unterniveaubauten nach Art. 212 Abs. 5 Bst. e und Untergeschosse nach Art. 212 Abs. 5 Bst. i werden an die GFZo nach Abs. 1 nicht angerechnet.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Vgl. Art. 9 BMBV



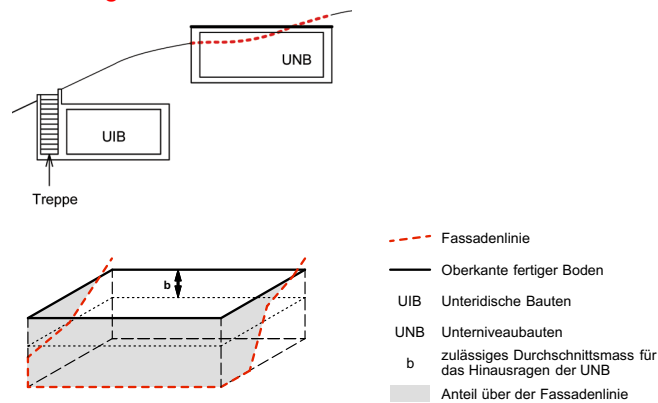
A122 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

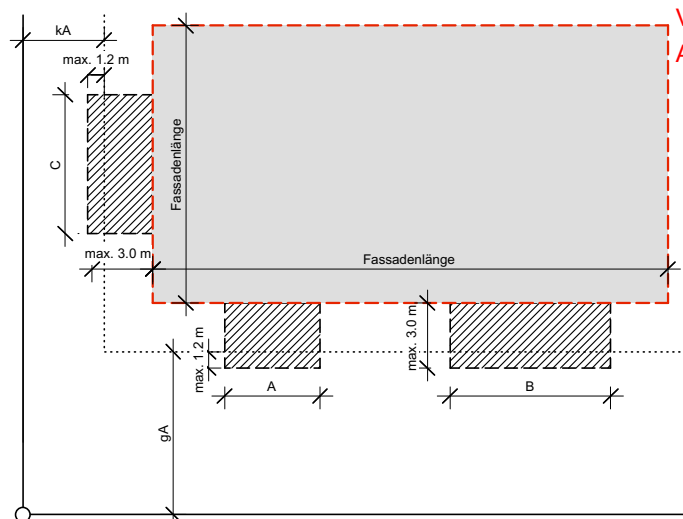
Vgl. Art. 5 BMBV und Art. 212 Abs. 5 Bst. f

A123 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. vgl. Art. 6 BMBV und Art. 212 Abs. 5 Bst. e



A124 Vorspringende Gebäudeteile



Vgl. Art. 10 BMBV und Art. 212 Abs. 5 Bst. c

- projizierte Fassadenlinie = Fassadenflucht
- ▨ Vorspringende Gebäudeteile
- $A + B = \text{max. } 50\% \text{ der Fassadenlänge je Geschoss}$
- $C = \text{max. } 50\% \text{ der Fassadenlänge je Geschoss}$

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und -breite

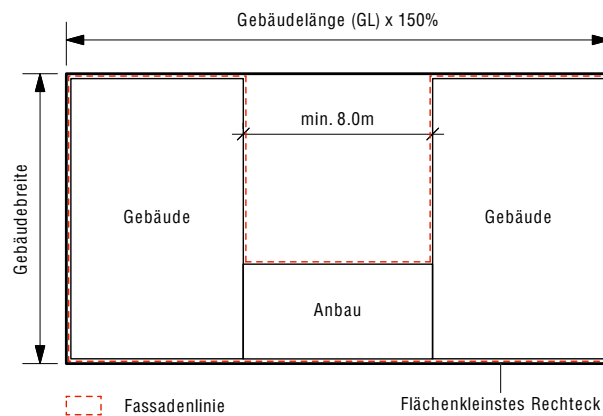
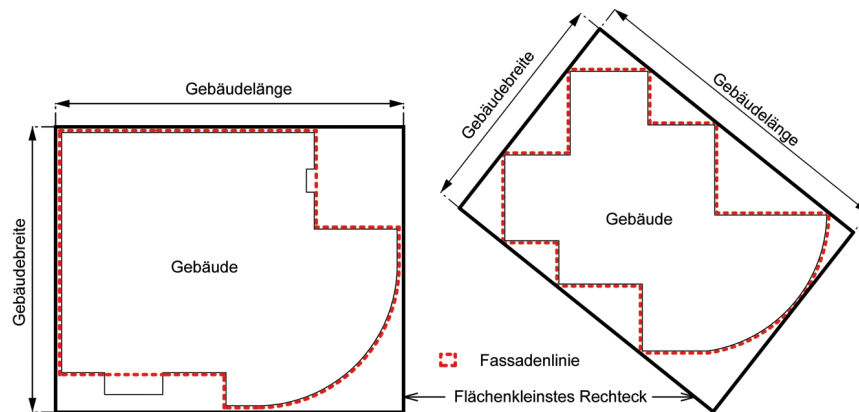
¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV und Art. A121
Zulässige Masse: vgl. Art. 212
Abs. 1

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV und Art. A121

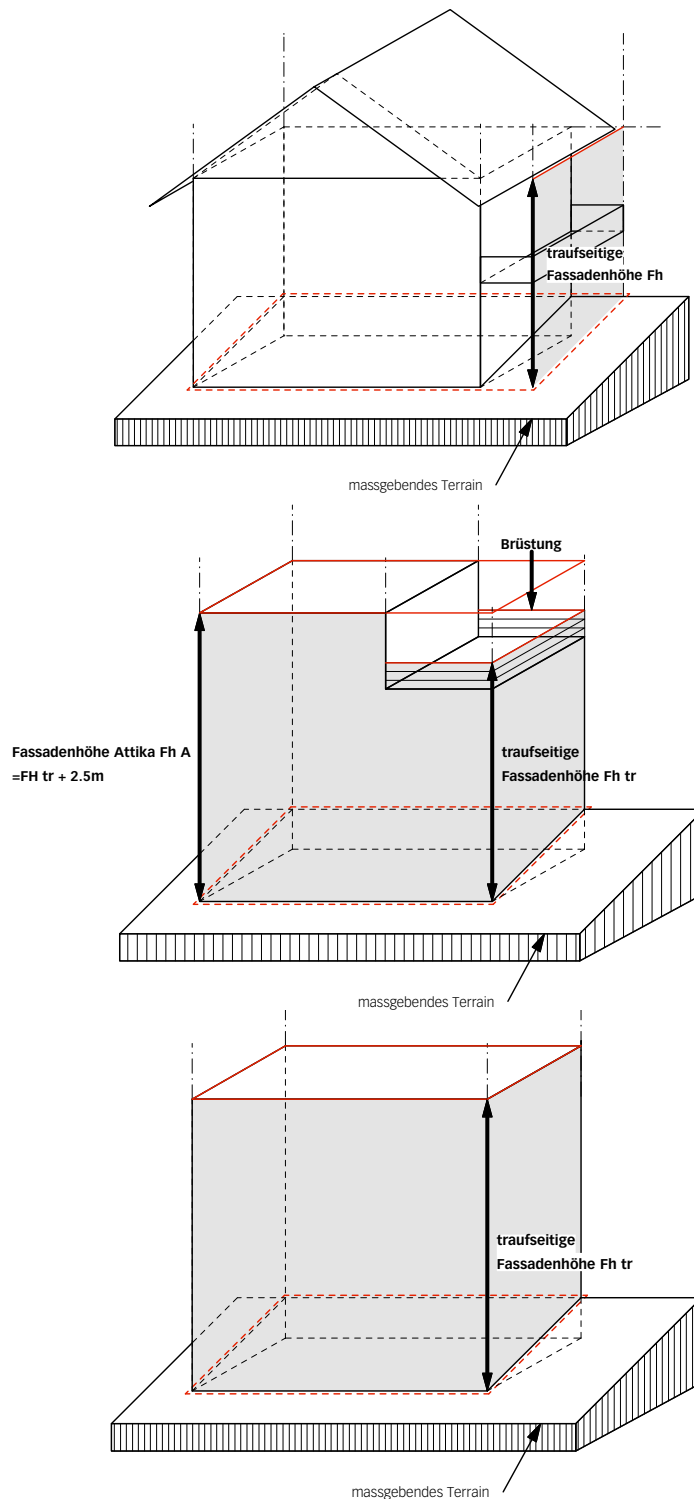
³ Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 Bst. a werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



Vgl. Art. A121

A132 Traufseitige Fassadenhöhe / Fassadenhöhe Attika

Vgl. Art. 14 und 15 BMBV
Zulässige Masse: vgl. Art. 212
Abs. 1
Oberer Referenzpunkt bei den
Höhenmassen: vgl. Art. A134



- - - - Fassadenlinie
- ▬ Fassadenflucht
- Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

A133 Kniestockhöhe

¹ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

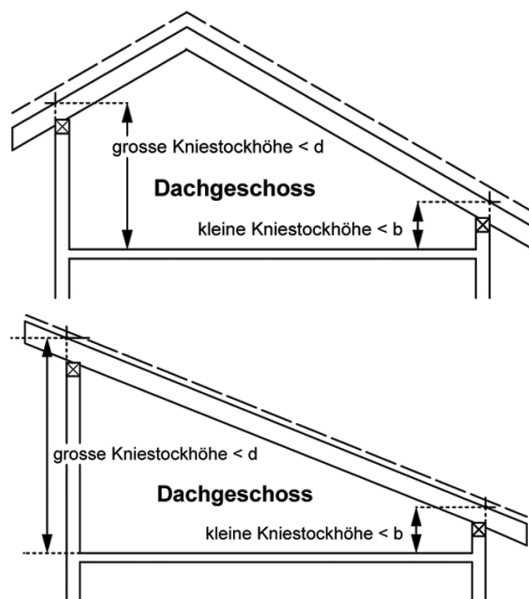
Vgl. Art. 15 BMBV

Zulässige Masse: vgl. Art. 212
Abs. 5 Bst. i

Oberer Referenzpunkt bei den
Höhenmassen: vgl. Art. A134

² Bei symmetrischen Schrägdächern gilt die kleine Kniestockhöhe.

³ Bei asymmetrischen Satteldächern und Pultdächern ist jeweils eine grosse und eine kleine Kniestockhöhe einzuhalten.



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von
Dachgeschossen

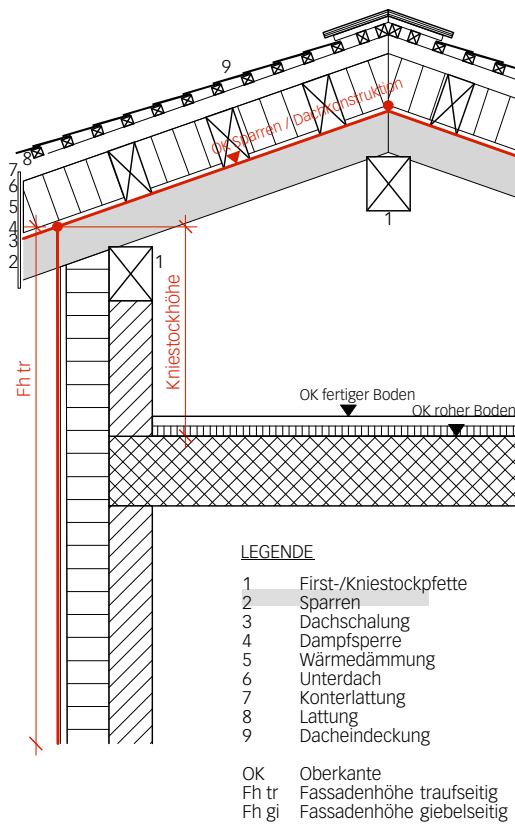
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von
Dachgeschossen

A134 Oberer Referenzpunkt bei den Höhenmassen

¹ Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

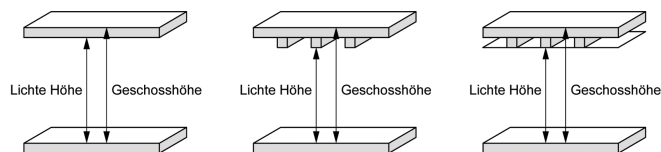
² Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, wird Abs. 1 sinngemäss angewendet.



A135 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

Art. 17 Abs. 2 BMBV
Betrifft die Geschosshöhe ein Attikageschoss gilt die Messweise sinngemäss: Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante fertigem Boden bis höchster Punkt der Dachkonstruktion.



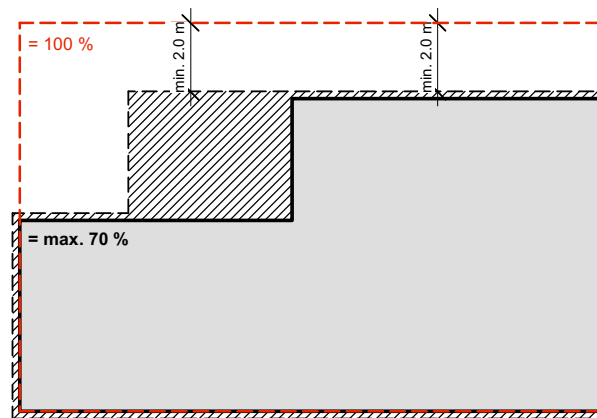
A136 Attikageschoss

¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Masse nicht übersteigt.

Zulässige Masse: vgl. Art. 212
Abs. 5 Bst. i

² Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

Vgl. Art. A132



- - - Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses
- ▭ Attikageschoss
- ▨ Dachvorsprung / Vordach der Attika

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A144 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 50% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Art. A144). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abzurücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A142 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV; Strassenabstände gehen sowohl dem kleinen als auch dem grossen Grenzabstand vor. Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 212 Abs. 5 Bst. c werden nicht berücksichtigt.

A143 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Bau gesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vgl. Art. 22 BMBV und Art. A142

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

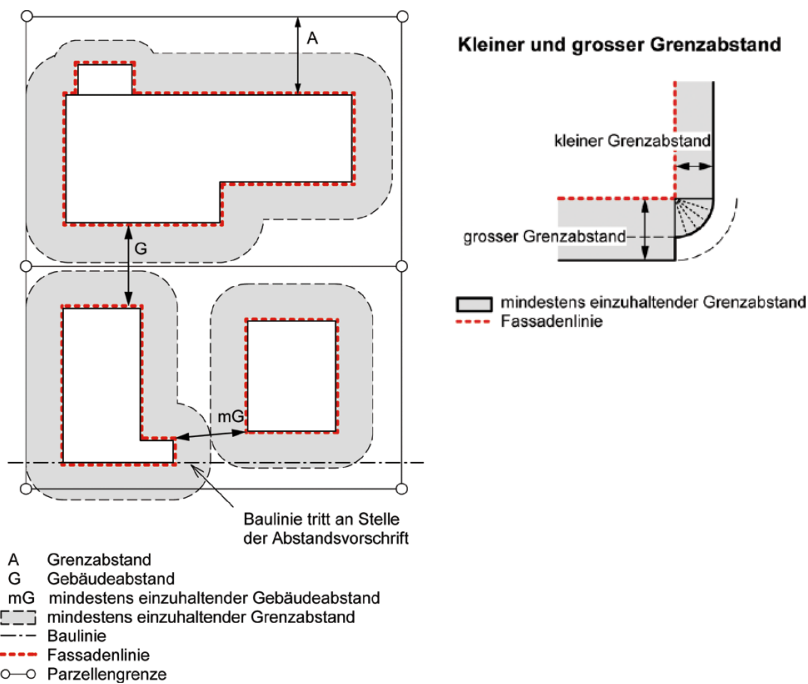
Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Absätze 3 bis 4 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

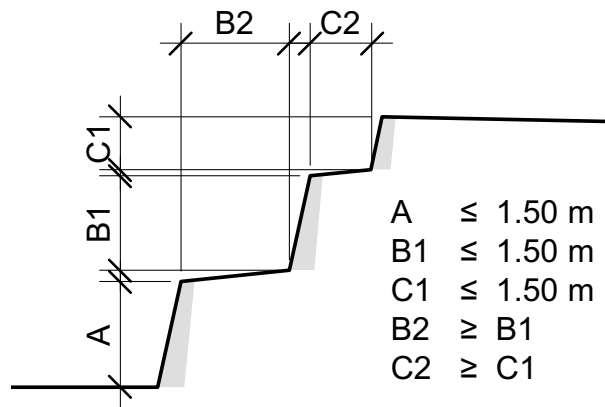
⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 50% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.



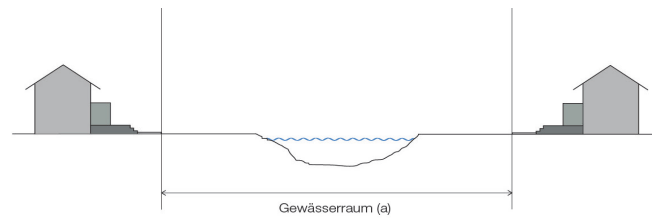
vgl. Art. 416 und Art. 79h EG ZGB

A145 Böschungen, Stützmauern

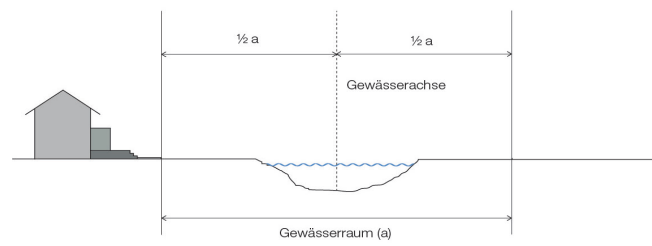


A146 Gewässerraum

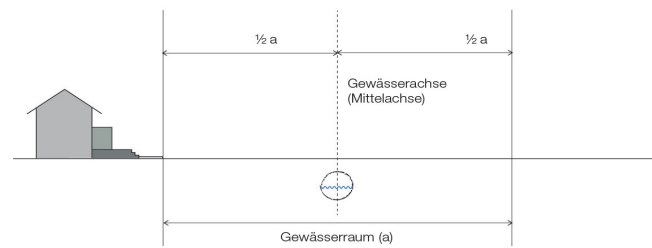
Messweise Korridor



Messweise Farbcodierung



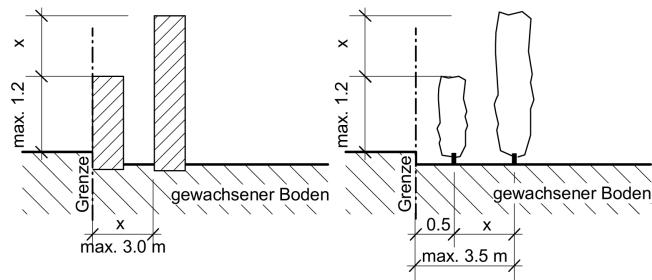
Messweise eingedolte Gewässer



Anhang A3: Zivilrechtliche Abstände gegen- über Grundstücksgrenzen

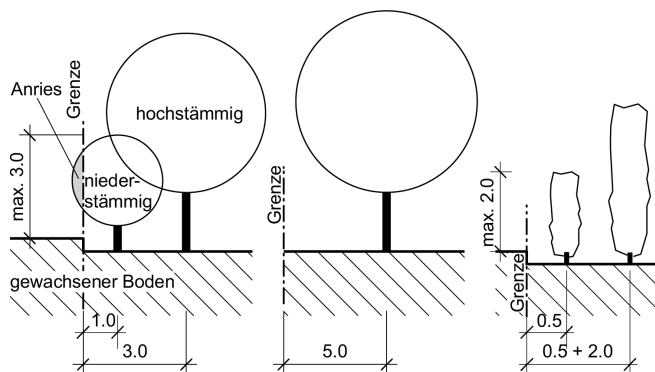
A311 Feste Einfriedungen Grünhecken

vgl. Art. 79h EG ZGB



A312 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher

Art. 79I Abs. 1 EG ZGB

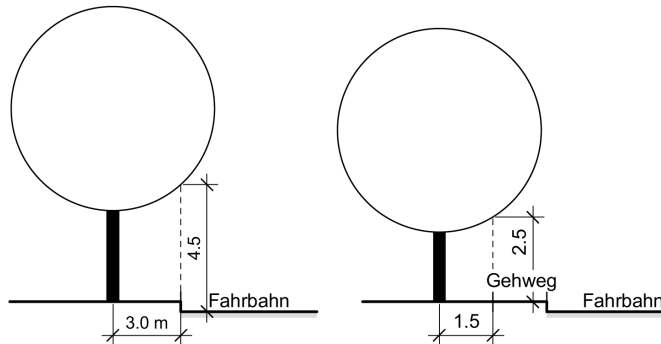


Anhang A4: Messweise der Pflanzabstände von Strassen

A411 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

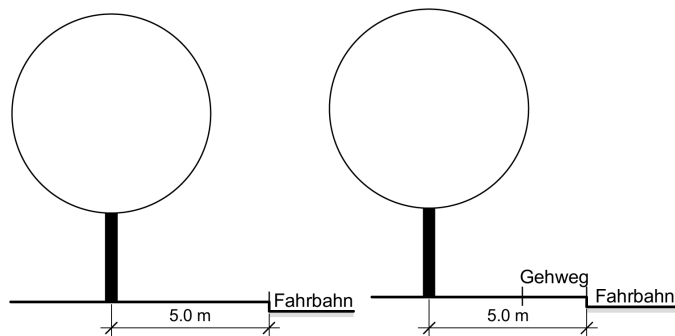
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden

A412 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

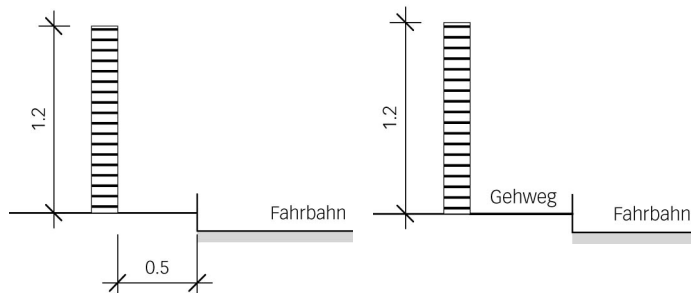
Fahrbahn mit Gehweg



A413 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Anhang A5: Abkürzungen

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
Art.	Artikel
AZ	Ausnutzungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BR	Baureglement
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
Bst.	Buchstabe
ChemRRV	Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)
D	Dorfzone
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung) vom 23. Oktober 2013 (SR 910.13)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
f.	folgende/r (Singular)
ff.	folgende (Plural)
FH tr	traufseitige Fassadenhöhe
gA	Grosser Grenzabstand
GBZ	Gartenbauzone
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GL	Gebäudelänge
GschV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
H	Hofstattzone
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
kA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LKV	Verordnung des EDI über die Kennzeichnung und Anpreisung von Lebensmitteln vom 23. November 2005 (SR 817.022.21)

LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
OgR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Grossaffoltern vom 6. Juni 2016
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
ÖQV	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft (Öko-Qualitätsverordnung) vom 4. April 2001 (SR 910.14)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
sia	schweizerischer ingenieur- und architektenverein
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschosse
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (BSG 451.13)
W	Wohnzonen
WBG	Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991 (SR 721.100)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (BSG 751.111.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Anhang A6: Fundstellen übergeordneten Rechts

Bundesrecht:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht:

https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de

Für das Bau-, Planungs- und Umweltrecht sind jeweils die Kapitel 7 und 8, für das Natur- und Heimatschutzrecht das Kapitel 4 von grosser Bedeutung.